

**QUARTO AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**  
**(in seguito a diserzione del terzo tentativo)**

Si dà pubblico avviso che nella esecuzione immobiliare in corso presso il Tribunale di Modena  
**N. 65/2022 R.G.E.**

**G.E.: Dott.ssa Roberta Vaccaro**

**Professionisti Delegati: Notaio Dott.ssa Allegra Landini - Avv. Beatrice Vaccari**

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Roberta Vaccaro, con provvedimento in data 05/07/2023:

- esaminata la documentazione ex art. 567 cpc e l'elaborato peritale anche alla stregua delle osservazioni del notaio delegato incaricato e dei chiarimenti forniti in udienza dall'esperto stimatore;
  - visto l'art.591 bis c.p.c. nonché gli artt. 503, 569 e ss cpc;
  - dichiarato che allo stato non appare probabile che la vendita con incanto possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà del bene determinato a norma dell'art. 568 cpc;
  - considerato che le vendite disposte dal Giudice o dal professionista delegato devono svolgersi con modalità telematiche come previsto dall'art. 569, 4° co. cpc (come modificato dal comma 5 dell'art. 4 del DL n. 59/2016, convertito nella Legge n. 119/2016 ed applicabile alle vendite forzate disposte dopo il 10-4-2018);
  - precisato che il Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32 ha definito le regole tecniche e operative per lo svolgimento della vendita dei beni mobili e immobili con modalità telematiche e che fino al completamento delle verifiche in corso ad opera dell'Ufficio sul corretto e trasparente espletamento delle procedure di vendite telematiche è opportuno, per evitare un rallentamento della fase di vendita, procedere con le modalità finora utilizzate;
  - che, dunque, sussistono, alla luce di quanto sopra, i presupposti (pregiudizio per spedito svolgimento della procedura ed interesse dei creditori) per derogare, allo stato e salvo successive valutazioni, allo svolgimento delle vendite con modalità telematiche;
  - confermata la nomina quale custode giudiziario in sostituzione del debitore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Modena srl con sede in Modena V.le Virgilio 42/F;
- ha disposto la vendita secondo modalità ordinarie con delega delle relative operazioni ai professionisti delegati Notaio dott.ssa Allegra Landini (delegato A) ed avv. Beatrice Vaccari (delegato B) degli immobili pignorati accorpati in n. 3 Lotti, come da relazione di stima rinnovata e relativi allegati "A".

Con successivo provvedimento in data 17/04/2024, il G.E. Dott.ssa Roberta Vaccaro ha dichiarato l'estinzione anticipata dell'esecuzione ex art. 164 bis disp. att. c.p.c. per manifesta infruttuosità limitatamente ai beni di cui ai Lotti 2 e 3, disponendo l'immediata ripresa delle operazioni di vendita delegata relativamente ai beni di cui al Lotto 1.



## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

### **LOTTO 1**

Piena proprietà di fabbricato ai piani sottostrada, terra, primo e secondo adibito al confezionamento, frazionamento, stagionatura salumi, con uffici, spaccio ed area cortiliva esclusiva, posto in Comune di Marano sul Panaro (MO), identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Marano sul Panaro (MO) a **foglio 26 col mappale: 107** Via Ospitaletto n. 1953, piano S1-T-1-2, Cat. D/8, RC Euro 9.650,00.

Oltre al fabbricato commerciale, fanno parte del Lotto 1 anche i seguenti beni:

- immobili in Comune di Marano sul Panaro (Mo) in Via Ospitaletto (con accesso erroneamente indicato in catasto da Via Papa Giovanni XXIII) con annessa area cortiliva comune (**foglio 26 mappale 230 sub. 1** BCNC) costituiti da: porzione di locale ad uso deposito al piano seminterrato e porzione di locale ad uso deposito al piano terra, attualmente distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Marano sul Panaro (MO) a **foglio 26 con il mappale: 230 sub. 4** Via Papa Giovanni XXIII, piano S1-T cat. C/2, classe 1 54 mq, superficie catastale totale 61 mq, RC Euro 61,36;
- autorimessa al piano primo sottostrada in Comune di Marano sul Panaro (MO) in Via Ospitaletto con annessa corte comune (mappale 230 sub. 1 BCNC), censita al Catasto Fabbricati del Comune di Marano sul Panaro (MO) a **foglio 26 con il mappale: 230 sub. 3** Via Ospitaletto piano S1 cat. C/6, classe 1 mq. 41, superficie catastale totale mq. 48, RC Euro 29,64.

**Stato occupazionale:** Gli immobili risultano nella disponibilità della società esecutata.

**Precisazioni:** I locali posti al piano terra sono accessibili unicamente passando da altrui proprietà (ragioni Mappale 265 come da Elaborato Planimetrico allegato alla CTU, per i quali potrà essere costituita una servitù di passaggio a spese dell'acquirente, stimate in Euro 1.500,00) mentre la porzione posta al piano seminterrato è accessibile dall'esterno ma confina, senza alcuna separazione fisica, con la restante porzione del locale di proprietà del Mappale 265. Si ricorda inoltre che entrambe le consistenze poste ai piani seminterrato e terra sono porzioni pari all'84% circa degli interi locali.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale a firma dell'arch. Stefano Diacci del 06/07/2023 allegato agli atti e disponibile per la consultazione sui siti internet infra indicati, al quale si fa espresso riferimento e da intendersi integralmente richiamato così come l'ordinanza di vendita, anche in merito alle discrepanze ed irregolarità relative alla conformità urbanistico catastale evidenziate dal CTU ed alla situazione occupazionale sopra descritta.

In ogni caso l'aggiudicatario, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 L. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. N.380/2001, purché presenti domanda di concessione o di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica dell'atto di trasferimento.

I beni sopra descritti vengono posti in vendita in un solo lotto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e con oneri economici a carico della procedura.

**Gli interessati a presentare l'offerta possono prenotare le visite agli immobili con richiesta da formularsi al Custode IVG esclusivamente mediante il Portale delle Vendite pubbliche.**



Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al G.E., o dal cancelliere o dal G.E., saranno effettuate dai predetti professionisti delegati presso il loro studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

Il professionista delegato B - dichiarata la diserzione del terzo esperimento di vendita in data 18/07/2024 per mancanza di offerte e visto il provvedimento reso dal G.E. Dott.ssa Vaccaro in data 17/04/2024 - indica per il quarto esperimento di vendita senza incanto del Lotto 1, secondo le medesime modalità, ma con prezzo base ridotto del 25%, l'udienza del 14/11/2024 ore 9,00 per la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

#### **IV ESPERIMENTO DI VENDITA – LOTTO 1**

**UDIENZA: 14 NOVEMBRE 2024 ore 09,00**

PREZZO BASE: € 154.617,19

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE (pari al 75%): € 115.962,89

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 5.000,00

La vendita avrà luogo presso i locali nella disponibilità della Camera di Commercio posti in **Modena, Via Ganaceto n. 113** con le seguenti modalità:

#### **A**

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

**1)** Le offerte di acquisto (in bollo da Euro 16,00) dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria del Tribunale di Modena Ufficio Esecuzioni Immobiliari **entro le ore 12,00 del giorno precedente** la data fissata per il loro esame e per la vendita, **ad eccezione dei giorni festivi** (nel qual caso dovranno essere depositate entro l'ultimo giorno anteriore al giorno di scadenza). Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

#### **2) L'offerta deve contenere:**

**a.** Il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, unico legittimato a partecipare all'eventuale gara, salvo offerta a mezzo del procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ult. comma**).

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerta è presentata da Avvocato per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 cpc, in essa deve essere specificato che l'Avvocato non partecipa in proprio, ma per persona da nominare (unitamente alla nomina, nel termine di legge, dovrà depositare procura speciale notarile). Se l'offerente è persona giuridica, l'offerta dovrà essere



presentata dal rappresentante legale debitamente autorizzato ai sensi del vigente statuto sociale; da institore, risultante da visura camerale aggiornata (all'offerta deve essere allegata visura camerale aggiornata della società).

**b.** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

**c.** l'**indicazione del prezzo offerto** CHE POTRA' ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO NELL'ORDINANZA DI VENDITA COME PREZZO BASE FINO AD ¼ (E' QUINDI VALIDA L'OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI O SUPERIORE AL 75% DEL PREZZO BASE; INAMMISSIBILE L'OFFERTA AL DI SOTTO DEL 75 % DEL PREZZO BASE);

**d.** Il termine di pagamento del saldo prezzo **non potrà comunque essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione**, a pena di decadenza **salvo autorizzazione al pagamento rateale in numero massimo di 6 mesi (cfr. infra PAR. B)**;

**e.** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

**f.** all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente e codice fiscale, nonché **ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE** intestato a **"Tribunale di Modena - Esec. Imm. n. 65/2022"** di importo pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, **a pena di inammissibilità dell'offerta**;

E' consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da primarie banche o società assicuratrici in favore della procedura esecutiva, individuata come "Tribunale di Modena – Es. Imm. n. 65/2022". Si precisa che tale fideiussione verrà escussa soltanto in caso di aggiudicazione e successiva decadenza, a cura del delegato B), previo specifico ordine del GE;

**g.** salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. **Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita**;

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

**3)** Le buste saranno aperte dal professionista delegato B, alla presenza dei soli offerenti, all'udienza ed all'ora indicate nel presente avviso; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, nel rispetto del rilancio minimo fissato nell'ordinanza di vendita; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento dovrà effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente; il bene verrà definitivamente aggiudicato secondo quanto di seguito indicato.

Qualora venga presentata **una sola offerta**, la stessa è senz'altro accolta ove sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza/avviso di vendita (id est, al prezzo base), anche in presenza di istanza di assegnazione. Se, invece, l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base, ma comunque pari o superiore all'offerta minima ammissibile, il professionista delegato procede all'aggiudicazione a favore dell'unico offerente, **a condizione che non siano state presentate, nei termini e modi di cui agli artt. 588 e 589 c.p.c. istanze di assegnazione** (per una somma almeno pari al prezzo base della vendita) **da parte dei creditori** (nel qual caso procederà all'assegnazione) e sempreché ritenga **"che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita"** (es. esclusione - in fase di vendita - di ulteriori offerte, perché inammissibili o tardive; plurime richieste di interessamento di potenziali acquirenti *et similia*). In tal caso, fisserà una nuova vendita senza incanto alle stesse



condizioni della precedente e, all'esito, nel caso pervenga nuovamente una sola offerta al prezzo base ridotto di  $\frac{1}{4}$ , procederà all'aggiudicazione. Tuttavia, qualora il professionista delegato ritenga sussistere il fumus di una turbativa d'asta (nella presentazione di offerte irregolari o tardive), egli è tenuto a rimettere immediatamente al GE gli atti per le valutazioni di competenza (aggiudicazione ovvero autorizzazione a fissare una nuova vendita senza incanto).

Qualora siano state presentate **due o più offerte di acquisto**, si procede **in ogni caso** (e quindi anche in presenza di istanza di assegnazione) **a una gara tra gli offerenti**, partendo dall'offerta più alta e nel rispetto dei rilanci minimi ammissibili come indicati nell'avviso di vendita (in ossequio alle istruzioni dell'ordinanza di delega e/o previsioni espresse del GE).

Qualora il prezzo raggiunto, all'esito della gara, sia inferiore al prezzo base indicato dall'avviso di vendita (ancorché superiore all'offerta minima ammissibile) il delegato procederà comunque all'aggiudicazione, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. (cfr. art. 573, ult. co., c.p.c.), nel qual caso procederà all'assegnazione.

Sempre in caso di pluralità di offerte, laddove gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione (che prevale su offerte al di sotto del prezzo base), dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; **a parità di tutte le precedenti condizioni, avrà luogo la vendita con incanto**). Nei casi dubbi il delegato rimette gli atti al G.E.;

**4)** in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 cpc, il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà **quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario**, se contenuto nel termine massimo di cui alla presente ordinanza (diversamente sarà ridotto al termine massimo ivi indicato);

**5)** nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

## **B**

### **DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

#### **a) TERMINE PER IL SALDO PREZZO E RATEIZZAZIONE:**

salvo quanto disposto sub lettera b), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta o, in caso di mancata indicazione del termine, **entro 90 giorni dall'aggiudicazione**, mediante versamento sul conto corrente intestato a "Tribunale di Modena - RGE n. 65/2022" presso Banco BPM - Sede di Modena **IBAN IT78 K 05034 12900 000000990446** seguito dal numero della procedura ed eventuale lotto; qualora ricorrano giustificati motivi, da rappresentare con documentazione allegata all'offerta e **nel solo caso in cui non si proceda alla gara** (nel qual caso non sussistono giusti motivi per la rateizzazione), il professionista delegato è autorizzato a disporre che **il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, entro il quinto giorno di ogni mese, in un termine, di regola, non superiore a 6 mesi**; l'aggiudicatario che ometta di versare "**anche una sola**



**rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine”** (dunque entro il 15<sup>a</sup> giorno del mese), sarà dichiarato decaduto, con conseguente **perdita ‘a titolo di multa’ delle rate già versate;**

**b) CREDITORE FONDIARIO:**

qualora l’immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell’art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), **l’aggiudicatario dovrà versare comunque il saldo prezzo sul c/c della procedura;** su istanza del creditore legittimato il delegato, previa rigorosa verifica dei presupposti di legge (id est mutuo fondiario ex art. 40 TB e ss. e, in caso di fallimento dell’esecutato, che il credito del mutuante sia stato ammesso - anche in via non definitiva - allo stato passivo), entro tre giorni dal tempestivo versamento da parte dell’aggiudicatario o assegnatario, **chiederà al GE l’autorizzazione ad emettere mandato di pagamento a favore del creditore fondiario,** nei limiti del credito azionato munito di prelazione ipotecaria ex art. 40 TUB, di importo pari al saldo prezzo detratto un accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà prudenzialmente determinata dal professionista delegato avuto riguardo alle spese ex art. 2770 c.c. ed in assenza di creditori antergati (in ogni caso non inferiore al 20% del prezzo totale);

**c) ART. 585 ULT. COMMA:**

qualora l’aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull’immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall’istituto di credito mutuante con le modalità indicate dalla cancelleria mediante versamento in c/c o consegna di un assegno bancario circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Modena - Procedura esecutiva n. 65/2022”.

L’aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l’atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. In caso di revoca dell’aggiudicazione, e sempre che l’istituto mutuante ne abbia fatto richiesta, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all’istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

**d) SPESE DI TRASFERIMENTO:** l’aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli **oneri fiscali e tributari e spese conseguenti all’acquisto del bene,** nonché dei compensi spettanti al delegato incaricato per la redazione, registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento (pari al 50% del totale); pertanto, **al momento del versamento del saldo prezzo l’aggiudicatario è tenuto a versare un fondo spese, quantificato e comunicato dal delegato A entro e i successivi 30 giorni dopo l’aggiudicazione.**

Il mancato versamento del saldo prezzo entro il termine perentorio (non suscettibile di proroga) indicato nel verbale di aggiudicazione comporterà la **decadenza dall’aggiudicazione, la perdita della cauzione con riserva di eventuali azioni per la differenza ex art. 587 comma 2 cpc;** il mancato versamento del fondo spese per gli oneri di trasferimento nel termine assegnato può ammettere una proroga non superiore a 20 giorni, se tempestivamente richiesta, ricorrendo giusti motivi (es. integrazione in considerazione del mutamento del regime fiscale), a pena di revoca dell’aggiudicazione.

**Il (solo) fondo spese depositato dall’aggiudicatario,** strumentale all’adempimento agli oneri economici connessi alla registrazione, trascrizione del decreto di trasferimento e successivi



adempimenti sarà versato in **apposito libretto bancario o conto corrente indicato dal/intestato al notaio delegato A o, su indicazione del delegato A, sul conto corrente intestato alla procedura; il delegato A è autorizzato a prelevare gli importi necessari per gli adempimenti di competenza e, una volta ultimati, a restituire all'aggiudicatario (entro 7 gg. lavorativi) le somme eccedenti gli importi utilizzati e documentati (con riepilogo da allegare a relazione finale e trasmettere in copia all'aggiudicatario);**

**e) Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono poste integralmente a carico della procedura (e, dunque, non graveranno neppure in parte sull'aggiudicatario).**

## C

### DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE

**Quanto alla pubblicità in funzione della vendita**, come previsto dall'art. 490 c.p.c. sarà effettuata con le seguenti modalità:

1) Inserimento dell'avviso di vendita, **almeno 45 giorni prima (a pena di nullità)** del termine fissato per il deposito delle offerte alla vendita senza incanto, sul **portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 comma 1 c.p.c.** a cura del delegato B, onerato del previo e tempestivo pagamento del contributo di pubblicazione ai sensi dell'art. 18 bis DPR 115/2002;

2) Pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'elaborato peritale posto alla base della vendita completo di tutti i suoi allegati, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita senza incanto sui **siti internet** (tutti iscritti nell'elenco dei siti internet autorizzati ex art. 173 ter disp att. Cpc):

[www.ivgmodena.it](http://www.ivgmodena.it) (sito Ufficiale dell'IVG di Modena);

[www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) (sito ufficiale dell'Associazione Nazionale IVG);

[www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) (con precisazione che è esclusa ogni intermediazione privata);

[www.entietribunali.kataweb.it](http://www.entietribunali.kataweb.it)

La società **Istituto Vendite Giudiziarie di Modena srl** è individuata come "GESTORE" delle forme di pubblicità su internet e sui quotidiani/periodici sopra indicati.

Maggiori informazioni e chiarimenti sono reperibili sui siti internet sopra indicati e potranno altresì essere forniti dal Custode **Istituto Vendite Giudiziarie di Modena srl**, Viale Virgilio 42/F – 41123 Modena tel. 059/847301 fax 059/885436, email: [segreteria.mo@astagiudiziaria.com](mailto:segreteria.mo@astagiudiziaria.com); Orario: 9,00 - 12,00 e 14,30 - 18,00 dal lunedì al giovedì; 9,00 -12,00 il venerdì; sito web: <http://www.ivgmodena.it>

### SI RENDE NOTO CHE

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. **La vendita è a corpo e non a misura.** Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- **La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità**, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal



debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni (con riduzione forfettaria del prezzo);

- L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sui siti sopra indicati;

- **La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;**

- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

- Nel caso in cui gli immobili non siano stati previamente liberati (ed escluso il caso di occupazione con titolo opponibile, che legittima esclusivamente l'acquirente a subentrare nell'eventuale procedimento di sfratto), al momento dell'aggiudicazione verrà richiesto all'aggiudicatario o all'assegnatario se intende ottenere la liberazione a cura e spese della procedura, ricevendo a verbale la relativa dichiarazione (che si provvederà a comunicare al custode e al delegato A) ed avvisandolo che, nel caso in cui non effettui la relativa opzione, il custode si intenderà esonerato dalla liberazione dell'immobile. In ogni caso le spese per lo sgombero dei locali (ove richiesto) da beni mobili utilitari e suppellettili rimangono a carico dell'aggiudicatario.

- Agli offerenti non risultati aggiudicatari saranno immediatamente restituite le cauzioni versate e gli originali delle fidejussioni cauzionali, mediante restituzione in udienza dell'assegno circolare all'offerente non aggiudicatario (con sottoscrizione da parte di quest'ultimo in calce all'offerta 'per avvenuta restituzione dell'assegno'), ovvero, nei casi in cui è ammesso, bonifico a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate, con onere di documentazione dell'avvenuta restituzione a carico del delegato B.

Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 492, 2 co. c.p.c., vale anche quale comunicazione/notificazione in Cancelleria ai debitori esecutati che non hanno eletto domicilio.

Modena, lì 22/07/2024

Il professionista delegato  
**Avv. Beatrice Vaccari**

